臺灣臺中地方法院民事判決

113年度重訴字第250號

原　　告　賴偉生

訴訟代理人　熊賢安律師

被　　告　賴偉智

000000000000000000

訴訟代理人　魏其村律師

上列當事人間請求分割共有物事件，於民國115年8月12日言詞辯論終結，本院判決如下：

主　　文

兩造共有坐落臺中市○區○村段00000地號土地分割如附圖2所示，編號A（面積327平方公尺、更正後面積320平方公尺）歸被告所有，編號B（面積109平方公尺、更正後面積107平方公尺）歸原告所有。

訴訟費用由被告負擔4分之1，餘由原告負擔。

事實及理由

一、原告主張：坐落臺中市○區○村段00000地號土地（面積436平方公尺、更正後面積427平方公尺、下稱系爭土地）為兩造共有，原告應有部分4分之1，被告應有部分4分之3。系爭土地無不能分割情形，亦未有不分割之約定，兩造協議分割不成，請准分割系爭土地，分割方法如訴之聲明等語，並聲明：系爭土地分割如附圖1（臺中市中正地政事務所收件日期文號114年6月24日正土測字第86700號複丈成果圖、見卷第351頁），編號A（面積296平方公尺、更正後面積290平方公尺）歸被告所有，編號B（面積140平方公尺、更正後面積137平方公尺）歸原告所有，原告補償被告新臺幣（下同）484萬元。

二、被告則以：主張分割系爭土地如附圖2（臺中市中正地政事務所收件日期文號115年5月18日正土測字第62000號複丈成果圖、見卷第467頁），編號A（面積327平方公尺、更正後面積320平方公尺）歸被告所有，編號B（面積109平方公

尺、更正後面積107平方公尺）歸原告所有等語。

三、得心證之理由：

㈠系爭土地為兩造共有，原告應有部分4分之1，被告應有部分4分之3，有土地登記謄本及地籍圖附卷可稽（見卷第69-71頁）。

㈡按「各共有人，除法令另有規定外，得隨時請求分割共有物。但因物之使用目的不能分割或契約訂有不分割之期限者，不在此限」，民法第823條第1項定有明文。查系爭土地屬臺中市都市計畫細部計畫範圍內，其上有進化路400號（1463建號）、402號（17312建號）、404號（17310建號）、406號（17311建號）房屋，就402號、404號、406號房屋部分領有中工建字第1306號建照執照在案，依建築法第11條第3項規定，應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用，有建物登記謄本及臺中市政府都市發展局113年5月9日中市都建字第1130096373號函在卷可佐（見卷第73-79、113-114頁），堪認系爭土地除應受建物留設法定空地管制外，並無依法令規定或因物之使用目的不得分割情形。兩造就分割系爭土地不能協議決定，原告請求分割系爭土地，核屬有據。

㈢次按「分割之方法不能協議決定，或於協議決定後因消滅時效完成經共有人拒絕履行者，法院得因任何共有人之請求，命為下列之分配：一、以原物分配於各共有人。但各共有人均受原物之分配顯有困難者，得將原物分配於部分共有人。二、原物分配顯有困難時，得變賣共有物，以價金分配於各共有人；或以原物之一部分分配於各共有人，他部分變賣，以價金分配於各共有人」，民法第824條第2項定有明文。又共有物之分割，應由法院依法為適當之分配，不受當事人主張之拘束，法院為共有物分割時，應斟酌共有人之意願、利害關係、共有物之性質、分割前之使用狀態、經濟效用、分得部分之利用價值及全體共有人之利益等情狀外，尚應斟酌共有物之價格、分割後經濟效用及全體共有人之利益等，定

一適當公平之方法以為分割（最高法院49年度台上字第2569號、68年度台上字第3247號、96年度台上字第108號判決意旨參照）。經查：

1. 系爭土地西鄰進化路，由南往北依序建有進化路400號（1463建號）、402號（17312建號）、404號（17310建號）、406號（17311建號）房屋，其中進化路400號、402號房屋為原告所有，進化路404號、406號房屋為被告所有，有示意圖、建物登記謄本、地籍圖及現場相片附卷可稽（見卷第19-23、69-79頁）。

2. 兩造主張分割方案均係由進化路400號、402號房屋界址由東向西分割，分割結果分成為南、北兩區塊，分割後南、北兩區塊均可由西鄰接進化路出入，可保留進化路400號基地完整。兩者差異為，原告主張分割線延伸至與同段178-11地號土地，分割線以南土地均分歸原告所有，依此原告分得土地面積為140平方公尺。被告主張分割線延伸長度則以符合原告應有部分面積為已足，依此原告分得土地面積為109平方公尺。

3. 查進化路402號（17312建號）、404號（17310建號）、406號（17311建號）房屋，建築基地為系爭土地及同段245-13、245-48地號土地，系爭土地部分範圍領有78中工建字第1306號建照執照（使用執照號碼79中工建使字第494號），部分範圍為保留地，有臺中市政府都市發展局113年6月27日中市都建字第1130135969號函暨所附配置圖及平面圖在卷可佐（見卷第113-114、185-189頁）。按「本法所稱建築基地，為供建築物本身所占之地面及其所應留設之法定空地」，「前項法定空地之留設，應包括建築物與其前後左右之道路或其他建築物間之距離，其寬度於建築管理規則中定之」、「應留設之法定空地，非依規定不得分割、移轉，並不得重複使用」，建築法第11條第1、2、3項規定甚明。本院向臺中市政府都市發展局函詢系爭土地法定空地範圍及400號房屋基地分割有無違反建築法第11條第3項規定，函覆略以：

系爭土地部分範圍領有78中工建字第1306號建照執照（79中工建使字第494號使用執照），實際範圍應以地政機關鑑界測量為準，有關系爭土地得否以「建築基地法定空地分割辦法」方式辦理分割，鑑請委由建築師依「建築基地法定空地分割辦法」第3條等相關規定進行檢討，有臺中市政府都市發展局115年7月9日中市都建字第1150140348號函暨所附圖面在卷可佐（見卷第471-475頁）。兩造陳明不願委由建築師依「建築基地法定空地分割辦法」第3條等相關規定進行檢討等語（見卷第505頁）。審酌法定空地之留設，係保留建築物與其前後左右之道路或建築物間之距離，而402號房屋緊鄰400號房屋建築，400號房屋早於58年12月4日辦理第1次登記，有複丈成果圖及建物登記謄本可參（見卷第73頁），則402號等房屋領取78中工建字第1306號建照執照時，已考量400號房屋存在情況，應以402號房屋前後保留空地為法定空地，並無可能以400號房屋基地為上開建照之法定空地，且既有400號房屋存在，可見400號房屋基地為可單獨使用之建築基地，可自系爭土地分割單獨利用。再者，400號房屋前鄰進化路，屋後空地應為該屋應保留之空地。原告及被告均主張依進化路400號、402號房屋界址為分割，就78中工建字第1306號建照執照之建築基地而言，應均無違反建築法第11條第3項及法定空地分割辦法之限制。

4. 按分割共有物，以原物為分配時，應按其應有部分分配。原告所有系爭土地應有部分4分之1，系爭土地登記面積436平方公尺，原告應有部分4分之1分配土地面積為109平方公尺（436平方公尺x1/4=109平方公尺），原告主張方案分配其土地面積140平方公尺，超過其應有部分比例，顯乏依據。被告主張分割方法，分配土地面積符合兩造應有部分比例，應屬可採。

5. 建築法係於73年11月7日始增訂上揭第11條第3項之規定，內政部基於其授權於75年1月31日發布前述法定空地分割辦法，系爭400號房屋於58年12月4日辦理第1次登記，自無可

能依上開規定於建造執照暨附圖內標註留設之空地位置及辦理空地地籍套繪圖。系爭土地為第三種住宅區，建蔽率為55%，應保留空地45%。400號房屋基地63.45平方公尺（1層47平方公尺+騎樓16.45平方公尺=63.45平方公尺），依前開建蔽率計算，應保留空地51.91平方公尺（63.45平方公尺÷55%×45%=51.91平方公尺）。依被告方案分割結果，原告分得土地109平方公尺，扣除400號房屋基地63.45平方公尺（1層47平方公尺+騎樓16.45平方公尺=63.45平方公尺），剩餘空地45.55平方公尺（109平方公尺-63.45平方公尺=45.55平方公尺），不足應保留空地6.36平方公尺（51.91平方公尺-45.55平方公尺=6.36平方公尺）。參以建築基地法定空地分割辦法第6條第1、2項規定：「建築基地之土地經法院判決分割確定，申請人檢附法院確定判決書申辦分割時，地政機關應依法院判決辦理」，「依前項規定分割為多筆地號之建築基地，其部分土地單獨申請建築者，應符合第3條或第4條規定」。本院職務所知臺中市政府地政局106年7月19日有關領有使用執照之建築基地申請分割執行疑義研商事宜會議結論決議：於此情形仍得辦理分割，惟分割後於土地登記簿註記本地號係00中都使字第00號使用執照之建築基地。可知400號房屋基地分割，縱有不足應保留空地情形，僅在應保留範圍之使用仍受限制，不得重複作為建築使用，並非不得分割。況且，400號房屋甚為老舊，價值不高，亦無遷就老屋而使原告多分配價值甚高土地之理。又被告既然主張此分割方案，即表示接受就其分得土地部分受此不得重複建築使用限制之不利益。是以，被告主張分割方案並非不得採取。

6.斟酌系爭土地使用情形、經濟效用、共有人之意願及利益衡平等一切情狀後，認為被告主張之分割方案，較屬可採。

㈣系爭土地登記之面積與實際測量所得之面積不符，兩造就此並不爭執，本院不待土地面積更正登記，得逕行判決分割（最高法院93年度台上字第1635號、102年度台上字第2081號判決意旨參照）。本件判決確定後，得由當事人持向地政

機關聲請一併為更正及分割登記，併此敘明。

四、綜上所述，被告主張之分割方案，尚屬公平合理，兼顧兩造利益損害之衡平，維護土地最大經濟效益，應可採行，爰依此判決如主文第1項所示，以消滅共有關係。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘之攻擊或防禦方法及所用之證據，經本院斟酌後，認為均不足以影響本判決之結果，爰不逐一論列，併予敘明。

六、末按兩造就共有物分割方法不能達成協議時，固得由原告起訴請求裁判分割，然原告主張之分割方法，僅供法院參考，法院依民法第824條命為適當之分配，不受任何共有人主張之拘束，即不得以原告所主張分割方法之不當，遽為駁回分割共有物之訴之判決，故就原告主張分割方案部分並不生其訴有無理由之問題。惟分割共有物乃具非訟事件之性質，本院斟酌何種分割方法較能增進共有物之經濟效益，並兼顧兩造之利益，以決定適當之分割方法，不因何造起訴而有不同，縱法院認原告請求分割共有物為有理由，而依法定方法分割，被告應訴並提出不同主張，促使法院就如何為適法分割形成積極心證，要屬其等伸張或防衛權利所必要，如僅因法院准許原告分割共有物之請求及其分割方案，即命被告應負擔全部訴訟費用，不免失衡而有顯失公平情形。爰依民事訴訟法第78條、第80條之1規定，酌量情形，命兩造依主文第2項所示比例負擔訴訟費用。

七、據上論結，本件原告之訴為有理由，依民事訴訟法第78條、第80條之1，判決如主文。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　23　　日

民事第一庭　　法　官　熊祥雲

正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　23　　日

書記官　林錦源